Staat van wijzigingen omgevingsplan gemeente Aalsmeer Bruidsschat bouwen

Deze staat van wijzigingen geeft de wijzigingen weer die ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan toegepast zijn. Dit betreffen ambtshalve wijzigingen. Opgemerkt wordt dat ondergeschikte tekstuele wijzigingen, zoals verbeteringen in spelling, interpunctie, woordvolgorde, wijziging volgorde artikelen, (sub)paragrafen en afdelingen, enzovoorts niet separaat worden benoemd, aangezien deze niet leiden tot inhoudelijke wijzigingen van de in het omgevingsplan opgenomen regelingen. Overigens leiden diverse voorgestelde aanpassingen op onderdelen in een gewijzigde nummering van de artikelen ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Algemene toelichting

1. Op verzoek van Waternet is in paragraaf 4.4.3 van de Algemene toelichting op het omgevingsplan de tekst ten aanzien van watercompensatie bij de aanleg van verhard oppervlak aangepast. In plaats van een percentage op te nemen voor watercompensatie wordt verwezen naar de regels voor watercompensatie in de Waterschapsverordening.

Regels

1. Artikel 1.1, lid 2 begripsbepalingen toegevoegd 'een andere begripsbepaling'.
   Lid 2 wordt: Artikel 1.1 van het Omgevingsbesluit, artikel 1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 1.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving en artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, zijn van overeenkomstige toepassing, tenzij in bijlage II bij dit omgevingsplan daarvan is afgeweken, dan wel in de regels ***een andere begripsbepaling*** is opgenomen.

2. Artikel 1.2 Meet- en rekenbepalingen is aangevuld met een lid 2.
   Lid 2 luidt: In aanvulling op het eerste lid zijn daar waar een TAM-IMRO omgevingsplan geldt de meet- en rekenbepalingen zoals die zijn opgenomen in dat TAM-IMRO omgevingsplan van toepassing op de regels in dat TAM-IMRO omgevingsplan.

   Voor wat betreft de meet- en rekenbepalingen die in het omgevingsplan opgenomen zijn dan wel nog opgenomen worden, geldt voor een TAM-IMRO omgevingsplan nog een overgangsregeling. De meet- en rekenbepalingen van een TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing totdat het betreffende TAM-IMRO omgevingsplan wordt opgenomen in het omgevingsplan. Er is ook een artikelsgewijze toelichting bij dit artikel opgenomen.

3. In de artikelen 4.4 (woonschepen bouwen), 4.5 (woonarken bouwen) en 4.6 (woonwagen bouwen) is een verwijzing naar artikel 6.105 'Vergunningplicht en verbod bijbehorende bouwwerken' toegevoegd. De in paragraaf 6.2.8 opgenomen bijbehorende bouwwerken gelden niet voor woonschepen, woonwagens en woonarken.

4. Artikel 4.7 'woningen bouwen in het buitengebied' is aangepast naar 'bedrijfswoningen bouwen'. In dit geval gaat het niet alleen om het bouwen van een bedrijfswoning in het buitengebied (bij agrarische percelen of bij tuinbouwpercelen), maar ook om het bouwen van bedrijfswoningen op bijvoorbeeld een bedrijventerrein.

5. Hoofdstuk 5 Activiteiten en functies met gebruiksruimte
   Aan afdeling 5.1 Algemene bepalingen zijn artikel 5.5 en 5.6 toegevoegd
   Beide artikelen zijn een aanvulling op de in afdeling 6.2 opgenomen regels over het bouwen van bouwwerken. Wanneer voor een bouwwerk een omgevingsvergunning nodig is geldt tevens dat dit nodig is voor het in gebruik nemen van dit bouwwerk. Beide artikelen gaan over het gebruik van een te bouwen bouwwerk en vloeien voort uit artikel 22.26 en 22.29 lid 1 van de bruidsschat.

6. Artikel 6.11 Voorrangsbepaling: er is een lid (2) toegevoegd aan dit artikel. Deze regels zijn nodig omdat we op dit moment nog te maken hebben met verschillende 'plannen' waaraan getoetst moet worden. Dit betreffen onder andere de bestemmingplannen maar ook de in de tussentijd vastgestelde TAM-omgevingsplannen. Van belang is om in het

omgevingsplan regels op te nemen die aangeven in welke gevallen welke regels uit deze plannen voorrang op elkaar hebben. De artikelsgewijze toelichting is hierop aangepast.

7. Artikel 6.12 Vangnetbepaling regels bouwwerken toegevoegd
   Dit artikel bevat een algemene verbodsbepaling op het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken op een wijze die in strijd is met de in deze wijziging van het omgevingsplan opgenomen regels over bouwwerken.
   Het tweede lid bevat een overgangsrechtelijke bepaling voor daar waar het onder oud recht vastgestelde bestemmingsplan nog niet is vervallen. Dan gelden de regels van het bestemmingsplan. Dit met uitzondering van de vergunningvrije bouwwerken die in deze wijziging van het omgevingsplan zijn opgenomen.
   Het derde lid bepaalt dat, in aanvulling op het eerste lid, daar waar een TAM-IMRO omgevingsplan is vastgesteld het verboden is een bouwwerk te bouwen, in stand te houden en te gebruiken op een wijze die niet in overeenstemming is met de in dat TAM-omgevingsplan opgenomen ruimtelijke regels over bouwwerken. Dit ook met uitzondering van de vergunningvrije bouwwerken in deze wijziging van het omgevingsplan, tenzij in het TAM-IMRO omgevingsplan anders is bepaald.

8. Artikel 6.15 Meetbepalingen
   In dit artikel is in lid 1 onder b 'hoogten vanaf aansluitend afgewerkt terrein waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven' aangepast in 'hoogten vanaf het peil'. Er is een begripsbepaling voor peil opgenomen.

9. Artikel 6.105 Verbod
   Titel artikel is aangepast naar 'Vergunningplicht en verbod bijbehorend bouwwerk'
   Lid 1 is aangepast. Er geldt een verbod om zonder omgevingsvergunning een bijbehorend bouwwerk te bouwen. Er geldt een uitzondering op deze vergunningplicht. In dit lid wordt specifiek naar de (sub)paragrafen verwezen van de betreffende bijbehorende bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist. Door specifiek naar deze regels te verwijzen wordt duidelijk gemaakt dat deze bijbehorende bouwwerken alleen vergunningvrij zijn als ze voldoen aan deze regels. In het ontwerp wijziging omgevingsplan is alleen een opsomming van deze bijbehorende bouwwerken gegeven. Door niet te verwijzen naar de bijbehorende regels zou de indruk gewekt kunnen worden dat deze bijbehorende bouwwerken zondermeer vergunningvrij zijn. Lid 2 is tekstueel, maar niet inhoudelijk, aangepast.

10. Artikel 6.106 Algemene regels bijbehorend bouwwerk
    In de bruidsschat zijn diverse regels opgenomen die van toepassing zijn op een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk. Dit betreffen onder andere regels over de ruimtelijke kwaliteit, de aanvraagvereisten en regels over het bouwen van bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties. Deze bruidsschatregels zijn in deze wijziging van het omgevingsplan opgenomen. In paragraaf 6.2.8 zijn regels opgenomen voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk. In dit geval zijn deze veelal vergunningvrij. Voor bijbehorende bouwwerken die niet aan deze vergunningvrije regels voldoen geldt een vergunningplicht. Hiervoor gelden dan ook de regels ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit, de aanvraagvereisten en het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Deze zijn vergeten op te nemen in paragraaf 6.2.8. Artikel 6.106 is aangevuld met de leden 3, 4 en 5 waarin deze regels opgenomen zijn.

11. Artikel 6.113 'Algemene regels bergingen of overkappingen in het voorerfgebied'
    In lid 6 is het woord 'zijkant' aangepast naar 'kant'.
    "De naar het openbaar gebied gerichte kant van een berging of overkapping bedraagt niet meer dan 2/3 van de voorgevel of zijgevel van het hoofdgebouw".

12. Artikel 6.139 'Algemene regels dakterras bouwen op een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied'
    Lid 3 Het dakterras is bereikbaar via een deur op de eerste of tweede verdieping van de woning. De zinsdeel 'of tweede' is er uit gehaald.

13. Artikel 6.140 Toepassingsbereik (bouwen van een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg.

Aan dit artikel is toegevoegd dat het om een bijbehorend bouwwerk voor mantelzorg *buiten de bebouwde kom* gaat. Dit is ook toegevoegd aan de titel van paragraaf 6.2.9.

14. Artikel 6.141 Oogmerken: toegevoegd lid b: het bieden van ruimte aan aanvullende bebouwing op het gebouwerf, anders dan het hoofdgebouw

15. Voor een betere weergave van de structuur van het omgevingsplan zijn pararaaf 6.2.10.1 en 6.2.10.2 verwisselt.

16. Artikel 6.144 Toepassingsbereik (Het bouwen van een ander gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk)
    Lid 1 van dit artikel is aangepast/ aangevuld en wordt: De regels in deze subparagraaf zijn van toepassing op het bouwen of veranderen van een *ander* gebouw, *niet zijnde een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk.*

17. Artikel 6.144 Toepassingsbereik (Het bouwen van een ander gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk)
    In artikel 6.144, lid 2 zijn 2 regels toegevoegd (e en f). Deze zijn vergeten in dit lid op te nemen.
    De regels in deze subparagraaf zijn niet van toepassing op:
    e. het bouwen van een woonwagen. Hierop is paragraaf 6.2.5 van toepassing
    f. het bouwen van een bedrijfswoning. Hierop is paragraaf 6.2.7 van toepassing

18. Artikel 6.145 Aanwijzen vergunningplichtige gevallen bouwen ander gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk
    Lid 2 toegevoegd: Het verbod in het eerste lid geldt niet voor het bouwen of veranderen van een recreatief nachtverblijf, mits wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in artikel 6.154.

19. Artikel 6.153 Toepassingsbereik (recreatief nachtverblijf bouwen of veranderen)
    Aan dit artikel is de zinsdeel 'dat geen hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk is' toegevoegd.
    De regels in deze subparagraaf zijn van toepassing op het bouwen of veranderen van een recreatief nachtverblijf *dat geen hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk is*.

20. Toegevoegd: artikel 6.156 Aanwijzen vergunningplichtige gevallen veranderen van een bouwwerk
    Voor het veranderen van een bouwwerk geldt in eerste instantie een vergunningplicht. In deze wijziging van het omgevingsplan zijn tevens regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen. In paragraaf 6.2.11 'Veranderen van bouwwerken' is vergeten een vergunningplicht voor het veranderen van een bouwwerk opgenomen. In deze paragraaf zijn regels opgenomen voor het vergunningvrij veranderen van een bouwwerk. Er is ook een vergunningplicht nodig voor het veranderen van bouwwerken die niet aan deze algemene vergunningvrije regels voldoen.

21. Artikel 6.161 Aanwijzen vergunningplichtige gevallen bouwwerk, geen gebouw zijnde
    Artikel 6.161, lid 2 onder a is tekstueel aangepast.
    - het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mits wordt voldaan aan de regels in de subparagrafen 6.2.12.2 tot en met 6.2.12.16; ***wordt***
    - een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat voldoet aan de regels in de subparagrafen 6.2.12.2 tot en met 6.2.12.16, met uitzondering van het verbod in artikel 6.166

22. Artikel 6.201 Algemene regels over het gebruiken van een woonruimte
    De artikelsgewijze toelichting is aangevuld. Er stond alleen een uitleg over het vierde en vijfde lid in.

23. Diverse artikelen betreffende de 'Beoordelingsregel omgevingsvergunning bouwen of veranderen [bouwwerk] tijdelijk deel omgevingsplan'.
    In deze artikelen is de zinsnede 'in stand houden of gebruiken' toegevoegd.
    Ter plaatse van de 'locatie ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen' geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, veranderen**, in standhouden en gebruiken** van een [hoofdgebouw] alleen wordt verleend als dit niet in strijd is met de in deze paragraaf

en de in het ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan gestelde regels over het bouwen van een [hoofdgebouw].

24. Diverse artikelen betreffende de 'Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwen **hoofd-gebouw** met betrekking tot een voorbereidingsbesluit, aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht of een bestemmings- of inpassingsplan'.
    In de titel van deze artikelen staat overal hoofgebouw. Dit moet het betreffende bouwwerk zijn waar het artikel over gaat. Artikel 6.52: woonschip, artikel 6.65: woonark, artikel 6.78: woonwagen, artikel 6.90: ondergronds bouwwerk en artikel 6.103: bedrijfswoning.

25. Diverse artikelen betreffende de 'Aanvraagvereisten bouwen …'
    In een aantal regels van deze artikelen is het verkeerde bouwwerk opgenomen waarover deze regels gaan. Artikel 6.94 onder f (hoofdgebouw moet bedrijfswoning zijn), artikel 6.132 onder c (bouwwerk, geen gebouw zijnde moet bouwwerk zijn) en artikel 6.146 e (hoofdgebouw moet gebouw zijn).

26. In hoofdstuk 6 is een afdeling 6.4 'Slopen van een bouwwerk' toegevoegd. Afdeling 6.4 heeft nog geen regels. Aangeraden wordt om zo veel mogelijk met een vaste structuur (inhoudsopgave) van het omgevingsplan te werken. Afdeling 6.4 'Slopen van een bouwwerk' maakt onderdeel uit van deze structuur, maar was nog niet meegenomen in het ontwerp van deze wijziging.